Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Nr 1. Warszawa, Luty 1938 r. Rok I.

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK

pod redakcją

Adwokata Dr Stefana Cypina

TREŚĆ NUMERU:

Adw. Dr S. Cypin — Uwagi o lokalach nie podlegających ustawie o ochronie lokatorów. ● **Obserwator** — Na marginesie odrzucenia projektu likwidacji ochrony lokatorów. ● Ustawa w sprawie obniżenia komornego. ● **A. Bojko mgr. praw** — Nowa ustawa o ulgach w spłacie wierzytelności hipotecznych. ● Ustawa o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych i o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych. ● **N.** — Odpisanie na amortyzację budynków. ● *ab.* — Orzeczenie N. K. R. o dozorcach domowych. ● Z orzecznictwa sądowego ● Kronika.

Prenumerata roczna złotych 3.

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53.

Administracja: ul. Królewska 25, tel. 239-18.

SŁOWO WSTĘPNE

Własność nieruchoma miejska jest przedmiotem niezmiernie bogatego zespołu norm prawnych. Obfitość materiału ustawowego, jak również jego zmienność jest powodem, że często dokładne zorientowanie się w danej kwestii związane jest z poważnymi trudnościami nawet dla prawnika, zwłaszcza, że w grę wchodzą przepisy prawne różnego rodzaju, że dla prawidłowego potraktowania zagadnienia niezbędne jest nieraz uwzględnienie w równej mierze prawa cywilnego, jak i publicznego (samorządowego, podatkowego i t. p.). Trudności powiększa fakt, że orzeczenia Sądu Najwyższego i Najwyższego Trybunału Administracyjnego, wyjaśniające poszczególne przepisy prawne rozrzucone są po różnych wydawnictwach.

Jeśli, jak zaznaczyliśmy, trudności istnieją nawet dla prawnika, to tym większe istnieją dla właścicieli i administratorów domów.

Powyższe przesłanki skłoniły nas do zainicjowania niniejszego wydawnictwa, mającego na celu wszechstronne i źródłowe informowanie czytelników o wszelkich zagadnieniach prawnych, interesujących własność nieruchomą miejską. W tym zakresie zamierzamy dawać czytelnikom możliwie najkompletniejsze i aktualne źródło informacyjne, zawierające obok tekstów ustaw, rozporządzeń i okólników ministerialnych analizę tychże, jak również orzecznictwo sądowe.

Mając na uwadze, że czasopismo nasze ma służyć interesom najszerszego ogółu właścicieli i administratorów domów, starać się będziemy o najprzystępniejszą i najpopularniejszą formę bez obniżenia przy tym poziomu wywodów.

Poza wspomnianym materiałem informacyjno-prawnym czasopismo nasze omawiać będzie wszelkie bolączki własności nieruchomej, naświetlać że stanowiska ekonomicznego problematy, związane z tym poważnym odłamem życia gospodarczego, analizować braki i luki dotychczasowego, obowiązującego ustawodawstwa, jak również odnośne projekty rządowe oraz izb ustawodawczych, wreszcie zamieszczać sprawozdania ze zjazdów, zajmujących się aktualnymi zagadnieniami z dziedziny miejskiej własności nieruchomej.

Pragnąc utrzymać bliski kontakt z czytelnikami i ułatwić im rozstrzyganie konkretnych, indywidualnych wątpliwości, czasopismo nasze zawierać będzie, jako osobny dział, poradnię prawną, w ramach której drukowane będą odpowiedzi specjalistów na piśmienne zapytania czytelników. Do dyspozycji czytelników będzie nadto poradnia techniczna, kierowana przez inżynierów - specjalistów.

Oddając w ręce czytelników niniejszy pierwszy numer czasopisma, pozwalamy sobie wyrazić nadzieję, że spotka się ono z poparciem, które stanowić dla nas będzie zachętę do wzmożenia wysiłków celem jak najlepszego wypełnienia podjętego zadania.

Redakcja.

Dr STEFAN CYPIN
Adwokat

UWAGI O NIEKTÓRYCH LOKALACH NIE PODLEGAJĄCYCH USTAWIE O OCHRONIE LOKATORÓW.

Odrzucenie przez izby ustawodawcze rządowego projektu stopniowej likwidacji ustawy o ochronie lokatorów spowodowało, iż zakres lokali zwolnionych od ochrony na czas nieokreślony ograniczony został do tych kategorii, które wyliczone są w art. 2 ustawy, obecnie obowiązującej.

Na tym miejscu zajmiemy się bliższą analizą tych postanowień, wchodzących w skład wspomnianego art. 2 ustawy, które wprowadzone zostały dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 listopada 1935 r.

W ciągu 2 przeszło lat mocy obowiązującej tych przepisów doznały wyjaśnienia niektóre tylko z wątpliwości, wiążących się z zastosowaniem wspomnianych postanowień w życiu praktycznym, inne zaś pozostały nadal kwestiami otwartymi, oczekującymi autorytatywnego oświetlenia przez najwyższą instancję sądową. Należy przy tym zaznaczyć, że moc obowiązująca — w znaczeniu realnym — jednego z tych przepisów, a mianowicie art. 2 ust. „n" ustawy o ochr. lok. zaczęła się dopiero w dniu 1 stycznia 1938, przeto stanowi on z natury rzeczy — do pewnego stopnia — białą, niezapisaną kartę.

Poważne wątpliwości w praktyce wywołał przede wszystkim art. 2 ust. „m", głoszący, że nie podlegają ustawie o ochr. lok. lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych z wyjątkiem lokali zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych VII i VIII kategorii lub przedsiębiorstw handlowych IV kategorii. Otóż powstała kwestia, która wywołała dyskusję w fachowej prasie prawniczej, jak również była przed-

miotem rozbieżnej praktyki sądowej, czy należy traktować, jako przedsiębiorstwa handlowe III kategorii względnie przemysłowe VI kategorii, przedsiębiorstwa, wykupujące t. zw. ulgowe świadectwa przemysłowe IV względnie VII kategorii — na podstawie corocznie wydawanych przez Ministerstwo Skarbu okólników o ulgach w nabywaniu świadectw przemysłowych. Zwolennicy poglądu, iż tego rodzaju przedsiębiorstwa, zaliczone do IV kategorii ulgowej (a III t. zw. ustawowej) względnie VII ulgowej (a VI t. zw. ustawowej), nie podlegają ustawie o ochr. lok. na uzasadnienie swego zapatrywania przytaczają, że okólniki Ministerstwa Skarbu, zezwalające niektórym kategoriom płatników na wykupywanie ulgowych, tańszych patentów, oparte są na art. 39 ustawy o państwowym podatku przemysłowym. Artykuł ten przewiduje zaś, iż w gospodarczo uzasadnionych lub zasługujących na szczególne uwzględnienie wypadkach Ministrowi Skarbu przysługuje prawo całkowitego lub częściowego zwalniania od podatku, odraczania i rozkładania na raty, jako też częściowego lub całkowitego umarzania zaległych kwot podatku i t. p. Z powyższego jasno wynika, że zmiana kategorii podatkowej płatnika nie należy do kompetencji Ministra Skarbu, przewidzianych w powołanym wyżej art. 39 ustawy o pod. przemysł., że zatem zezwolenie na wykupienie tańszego świadectwa przemysłowego jest jedynie częściowym zwolnieniem od podatku, darowaniem niejako przez Skarb Państwa części należnego podatku. W tych warunkach odnośnie do charakteru prawnego danego przedsiębiorstwa decydować winna jedynie kategoria ustawowa, w myśl zaś załącznika do art. 23 ustawy o pod. przemysł. do kategorii trzeciej zaliczona jest m. in. drobna sprzedaż towarów wyłącznie spożywcom z zakładów, składających się z jednego pokoju, natomiast do kategorii czwartej — drobna sprzedaż towarów z niewielkich pomieszczeń, nieposiadających ani wyglądu, ani charakteru pokoju (np. stragany, kioski i t. p.). Przeciwnicy przedstawianego poglądu powołują się na to, że, skoro okólnik Ministerstwa Skarbu oparty jest na ustawie, to kategoria patentu, na mocy okólnika ustalona, również jest kategorią ustawową, że zatem w tego rodzaju wypadkach lokale podlegają przepisom ustawy o ochronie lok., a co z tym się wiąże — korzystają ze zniżek 10% komornego i nie mogą być przedmiotem wypowiedzenia przez wynajmującego. Brak

w tym względzie orzecznictwa Sądu Najwyższego nie pozwala na stanowcze rozstrzygnięcie praktyczne tego zagadnienia, w każdym jednak razie zaznaczyć należy, że większość sądów wypowiedziała się w swych wyrokach na korzyść zapatrywania pierwszego, co jest zresztą zgodne i z praktyką władz skarbowych, które również przeprowadzają rozróżnienie między pojęciami kategorii ustawowej i ulgowej i np. ulgi, przewidzane w rzeczonych okólnikach Ministerstwa Skarbu, stosują jedynie w zakresie świadectwa przemysłowego, nie stosują natomiast w innych dziedzinach podatkowych.

Drugą kwestią na tle art. 2 ust. „m" jest, czy podlegają ustawie o ochr. lok. lokale, w których prowadzone są przedsiębiorstwa bez patentu (mimo ustawowego obowiązku wykupienia patentu), a następnie, czy korzystają z ochrony przedsiębiorstwa zwolnione od obowiązku wykupienia świadectwa przemysłowego na mocy szczególnego przepisu ustawy lub rozporządzenia. I w tej dziedzinie panuje w praktyce rozbieżność. Zdaniem naszym, należy jednak tę kwestię rozstrzygnąć w sensie zwolnienia od ochrony lokatorów, albowiem zasadniczo zwolnione zostały od ochrony wszystkie przedsiębiorstwa handlowe i przemysłowe z wyjątkami, wyraźnie w ustawie podanymi, wyjątki te nie mogą zaś podlegać interpretacji rozszerzającej.

Wreszcie w sensie wyłączenia z pod ochrony lokatorów rozstrzygnąć również należy wypadki, gdy dane przedsiębiorstwo zajęło lokal po roku 1935, choćby na rok 1936 zaliczone zostało np. do IV kategorii handlowej, albowiem ustawa wyraźnie wspomina o zaliczeniu na rok 1935, jako uzasadaniającym wyjątek od ogólnej reguły — wyjęcia z pod ochrony wszystkich przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych.

Mniejsze bez porównania wątpliwości wywołał przepis art. 2 ust. „l", głoszący, iż zwolnione od ochrony są mieszkania, złożone z 6 pokojów i większe oraz mieszkania mniejsze, powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r. Na pytanie, jakie ubikacje wlicza się do ilości pokojów, odpowiedź daje art. 4 ustawy o ochr. lok., stanowiący, że nie zalicza się pomieszczeń pobocznych, jak: przedpokoje, korytarze, werandy, łazienki, kuchnie, alkowy i pokoje dla służby. Na tym miejscu zaznaczyć jeszcze nale-

ży, że w wypadku, gdy lokal mieszkalny 6-pokojowy ulega przebudowie na mieszkania mniejsze, ustawa bynajmniej nie wymaga, aby taka przebudowa była gruntowna, wystarcza przeto, aby była to przeróbka, powodująca faktyczne usamodzielnienie lokali.

Wreszcie przejdziemy do przepisu art. 2 ust. „n", stanowiącego, że nie podlegają ochronie budynki lub ich części, których najem kończy się po dniu 31 grudnia 1937 r. Na uwagę przede wszystkim zasługuje, że ustawa posiłkuje się tu terminem „budynki lub ich części" zamiast używanych w innych miejscach tejże ustawy terminów „lokale", „mieszkania", „pomieszczenia" i t. p. Powstaje w związku z tym zagadnienie, czy ustawodawca nie rozumiał pod pojęciem „budynki lub ich części" kompleksu pomieszczeń, a nie poszczególnych lokali. Zdaniem naszym, na pytanie to należy jednak odpowiedzieć przecząco. Nie ulega wątpliwości, że w świetle analizy logicznej poszczególny lokal jest bezsprzecznie częścią budynków; użycie tego terminu przez ustawodawcę wytłumaczyć zaś można chęcią objęcia wszelkiego rodzaju lokali, niezależnie od ich przeznaczenia. Warunkiem zwolnienia tych obiektów od ochrony jest, aby najem skończył się po 31 grudnia 1937 r. Z powyższego wynika, że momentem miarodajnym dla ustalenia terminu jest zakończenie najmu, a nie rozpoczęcie nowego najmu, że zatem, jeśli np. najem skończył się przed 31 grudnia 1937 r., następnie lokal był próżny, a wynajęty został w styczniu 1938 r., lokal taki będzie podlegał przepisom ustawy o ochr. lok.

Powyższe uwagi nie wyczerpują — rzecz jasna—wszystkich problematów, związanych z omawianym przedmiotem. Żywić należy nadzieję, że zarówno kwestie, podniesione w niniejszym artykule, jak i inne zagadnienia znajdą należyte wyjaśnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

NA MARGINESIE ODRZUCENIA PROJEKTU LIKWIDACJI OCHRONY LOKATORÓW.

Gorącą dyskusję w całym społeczeństwie wywołał projekt rządowy stopniowej likwidacji ustawy o ochronie lokatorów. Projekt ten, oparty na dokładnym zbadaniu obecnego stanu kwestii mieszkaniowej, zawierał konsekwentnie pomyślany program, zmierzający do uregulowania stosunków w dziedzinie mieszkaniowej przez zniesienie prawa wyjątkowego, jakim jest ustawodawstwo ochronne. Celem społeczno-ekonomicznym projektu miało być usunięcie niezdrowej anomalii, a mianowicie dużej rozpiętości czynszów komornianych w domach starych i nowych i zwalczenie wybitnie ujemnego społecznie zjawiska, jakim jest t. zw. „odstępne", będące przede wszystkim kapitalizacją wspomnianej różnicy komornego w lokalach podlegających i niepodlegających ochronie lokatorów. Niezależnie od tego chodziło o stworzenie jeszcze pomyślniejszych warunków budownictwa nowych domów, a to przez restytucję silnie ograniczonego przez czas długi prawa własności, nie ulega bowiem kwestii, że podważenie prawa własności podziałało odstraszająco na inicjatywę prywatną.

Projekt rządowy uległ wydatnemu przekształceniu na terenie Sejmu, który w pierwszym rzędzie wyłączył z pod likwidacji ochrony lokale małe (jedno i dwupokojowe), jak również wprowadził istotne ograniczenia, jeśli chodzi o lokale trzypokojowe. Zasadniczy zrąb projektu rządowego, podstawowe jako idee zostały wszelako zachowane.

Dzieła kompletnego przekreślenia programu rządowego dokonał wszakże Senat, który usunął cały rozdział projektu, dotyczący stopniowej likwidacji ochrony, przy czym nie oszczędził nadto przepisów o charakterze głównie procedu-

ralnym, odnoszących się do bezrobotnych. W rezultacie z ustawy pozostały jedynie trzy artykuły: pierwszy przewiduje przedłużenie 10 względnie 15% obniżki komornego na czas do 31 grudnia 1938 oraz stopniową zwyżkę komornego od 1 stycznia 1939 r. po 2½% kwartalnie, aż do osiągnięcia 100% komornego podstawowego; artykuły 2 i 3 zaś zawierają przepisy, dotyczące ograniczonej mocy obowiązującej ustawy na obszarze województwa śląskiego oraz wykonania ustawy.

W ten sposób, jak słusznie podkreślano w toku dyskusji sejmowej, unicestwiono program rządowy, nie dając jednak na jego miejsce niczego innego. Odrzucenie projektu rządowego nie jest — rzecz jasna — załatwieniem tego niezmiernie poważnego problematu społeczno-gospodarczego.

Ochrona lokatorów zniesiona już została w olbrzymiej większości krajów europejskich, że wymienimy na tym miejscu Szwecję, Norwegię, Finlandię, Szwajcarię, Włochy, Jugosławię, Rumunię, Estonię, Grecję, Węgry, Belgię, Danię, a przecież jasnym jest, że państwa te nie uczyniły tego, by zrobić prezent własności nieruchomej, lecz w imię doniosłych interesów ekonomicznych, o znaczeniu ogólno-państwowym.

Dlatego też uważamy, że wcześniej czy później, pod naporem rzeczywistości gospodarczej, zagadnienie stopniowej likwidacji ochrony lokatorów wypłynie u nas na nowo — z pomyślniejszym zapewne skutkiem, niż utrącony na obecnej sesji ustawodawczej projekt rządowy.

Obserwator.

USTAWA W SPRAWIE OBNIŻENIA KOMORNEGO.*)

Art. 1.

1) Obniżenie komornego, przyznane art. 1 i 2 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. Ust. R. P. Nr 82, poz. 504) przedłuża się na czas od 1 grudnia 1937 r. do dnia 31 grudnia 1938 r.

---

*) Tekst ustawy—wobec tego, że nie została ona jeszcze ogłoszona w Dzien. Ustaw—podajemy narazie na zasadzie materiałów otrzymanych z Biura Sejmu.

2) Począwszy od dnia 1 stycznia 1939 r. wysokość komornego wzrastać będzie co kwartał o 2½ % podstawowego komornego.

Art. 2.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych, a także innym właściwym ministrom, o ile chodzi o wysokość komornego w budynkach, niepodlegających ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego, oraz innych instytucyj prawa publicznego.

Art. 3.

1) Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

2) Przepisy jej obowiązują na obszarze woj. Śląskiego tylko jeżeli chodzi o wysokość komornego w budynkach nie podlegających ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego i innych instytucji prawa publicznego.

A. BOJKO
Magister praw

NOWA USTAWA O ULGACH W SPŁACIE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH.

Ustawa z 29 marca 1933 r. zapewniła długom hipotecznym t. zw. moratorium do dnia 1 stycznia 1938 r. Z dniem 1 stycznia 1938 r. zatem musiałaby nastąpić natychmiastowa spłata długów hipotecznych, co niewątpliwie mogłoby wywołać wielki wstrząs na rynku gospodarczym i doprowadziłoby do tego, że cały szereg nieruchomości mógłby być wystawiony na licytację.

Dla uniknięcia niepożądanego wstrząsu w sytuacji finansowej dłużników-właścicieli nieruchomości, obecnie obradujący Sejm uchwalił dwie ustawy, które mają wielką doniosłość dla zagadnień kredytu własności nieruchomej.

Pierwsza ustawa „o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych“ stanowi nowelę do ustawy z 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych (Dz. U. 25 poz. 213).

Ustawa dotyczy wierzytelności hipotecznych, w stosunku do których z dniem 1 stycznia 1938 r. moratorium wygasło. Art. 2 ustawy przedłuża moratorium hipoteczne

o dalsze 5 miesięcy, t. j. do dnia 1 czerwca 1938 r., a zatem egzekucja kapitału wierzytelności hipotecznych do tego terminu jest niedopuszczalna. Dalej przewiduje ustawa w art. 3 t. zw. „moratorium sędziowskie“, t. j. możność odroczenia terminu zapłaty i rozłożenia długu na raty przez sąd. Odroczenie terminu zapłaty może nastąpić najdalej do dnia 31 grudnia 1939 r., a ratalna spłata kapitału — do dnia 31 grudnia 1943 roku. O przyznaniu ulg decyduje sąd po uwzględnieniu stosunków gospodarczych zarówno dłużnika, jak i wierzyciela. Dłużnik nie ma prawa do ulg, o ile: 1) zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze pozwalają mu na zapłacenie długu, 2) jeżeli złośliwie uchyla się od płacenia lub jeżeli czynem swoim zmniejszył wartość zabezpieczenia i 3) jeżeli wierzytelność uległa przerachowaniu na podstawie rozporządzenia waloryzacyjnego z 1924 r. nie niżej 100%.

Inowacją ustawy jest umożliwienie konwersji wierzytelności hipotecznych na kredyt długoterminowy w listach zastawnych. Art. 4 ustawy daje dłużnikowi prawo spłaty kapitału wszelkich wierzytelności hipotecznych (także i bankowych oraz wyrażonych w walutach zagranicznych) — listami zastawnymi. Dłużnik ma jednak prawo do spłaty listami tylko wtedy, gdy wierzyciel zażąda zapłaty długu przed dniem 31 grudnia 1939 roku. Prawo powyższe nie służy dłużnikowi w następujących wypadkach: 1) gdy wierzyciel ogranicza swe żądanie tylko do zapłaty odsetek, 2) jeżeli sąd rozłożył już spłatę długu na raty, 3) jeżeli dług nie był oprocentowany i 4) jeżeli dłużnik nabył nieruchomość po dniu 1 lipca 1932 r., t. j. w okresie kryzysu i najniższych cen.

Sąd ma prawo uchylić spłatę listami zastawnymi, jeżeli chodzi o wierzytelność przedwojenną, która raz już z powodu przerachowania uległa dewaluacji, gdy uzna, że dłużnik jest w stanie zapłacić dług w gotówce.

Warunki i zasady spłaty listami zastawnymi ustali Minister Skarbu w drodze rozporządzeń, a w szczególności Minister Skarbu określi, po jakim kursie wierzyciele będą obowiązani przyjmować te listy.

Ten ostatni przepis, uzależniający wysokość kursu od rozporządzeń Ministra Skarbu, zdaniem naszym, może wprowadzić moment niepewności w obrocie oraz wpłynąć na zniżkowe kształtowanie się kursu papierów wartościowych.

Niemniej jednak powyższą inowację ustawy powitać należy z uznaniem. Wspomniana konwersja przyczyni się niewątpliwie do poprawy sytuacji licznych rzesz dłużników przez ułatwienie im spłaty długów hipotecznych, z drugiej zaś strony doprowadzi do uzdrowienia kredytu hipotecznego, podważonego w silnym stopniu przez dotychczasowe ulgi generalne dla dłużników.

Druga ustawa „o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych" pozostaje w ścisłym związku z pierwszą ustawą i — jak sama jej nazwa wskazuje — ma na celu umożliwienie konwersji długów hipotecznych, o której mowa była wyżej.

Ustawa w art. 1 zapewnia pożyczkom instytucji kredytu długoterminowego, udzielonym w listach zastawnych w celu spłacenia długu hipotecznego ten sam stopień pierwszeństwa hipotecznego, co spłaconego długu.

Art. 2 wprowadza zmianę do Dekretu Prez. Rzplitej z dnia 3 grudnia 1935 r. w sprawie wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych towarzystw kredytowych miejskich (Dz. U. Nr 88, poz. 543). Wspomniany Dekret skrócił o 2½ roku okresy umorzenia pożyczek, zabezpieczających listy zastawne. Ponieważ w praktyce skrócenie tego terminu okazało się wprost techniczną niemożliwością, ustawa w art. 2 przedłuża te okresy z powrotem o 2½ roku. Wreszcie ustęp 4 tegoż artykułu upoważnia Ministra Skarbu do zmiany w drodze rozporządzenia w czasie do dnia 1 stycznia 1939 r. terytorialnego zakresu działania poszczególnych Towarzystw Kredytowych Miejskich. Przepis ten ma, oczywiście, na celu umożliwienie pokrycia kraju siecią Towarzystw Kred. Miejskich, co jest konieczne do prawidłowego wykonania postanowień ustawy.

USTAWA O SPŁACIE NIEKTÓRYCH WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH*)

Art. 1.

(1) Przepisy ustawy niniejszej dotyczą wierzytelności hipotecznych, objętych ustawą z dnia 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych (Dz. U. R. P. Nr 25, poz. 213), w stosunku do których z dniem 1 stycznia 1938 r. upływa termin odroczenia zapłaty w tej ustawie określony.

---

*) por. uwagę na str. 10.

(2) Przepisy ustawy niniejszej nie dotyczą długów rolniczych w rozumieniu art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o konwersji i uporządkowaniu długów rolniczych (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 5, poz. 59). Rozporządzenie Rady Ministrów może jednak określić zakres działania przepisów ustawy niniejszej w stosunku do długów rolniczych, objętych ustawą z dnia 29 marca 1933 r., powołaną w ustępie poprzedzającym.

Art. 2.

Egzekucja kapitału wierzytelności hipotecznych jest niedopuszczalna do dnia 1 czerwca 1938 r.

Art. 3.

(1) W sprawach o zapłatę wierzytelności hipotecznych sąd na wniosek dłużnika może udzielić w spłacie długu ulg przez odroczenie terminu zapłaty długu w całości na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1939 r. lub z rozłożeniem na raty na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1943 r.

(2) Orzekając o przyznaniu ulgi, sąd uwzględni stosunki gospodarcze dłużnika i wierzyciela, w szczególności sąd odmówi przyznania ulgi, jeżeli zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika pozwalają mu na zapłacenie długu. Sąd może również odmówić ulgi, jeżeli stwierdzi, że dłużnik w sposób złośliwy uchylał się od wykonania swoich zobowiązań, lub jeżeli czynem swoim spowodował zmniejszenie się wartości zabezpieczenia rzeczowego; albo też gdy wierzytelność uległa przerachowaniu na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu wierzytelności prywatno-prawnych (Dz. U. R. P. Nr 42, poz. 441).

(3) Orzeczenie co do odroczenia terminu zapłaty wierzytelności i rozłożenia jej na raty wydaje sąd w trybie postępowania niespornego (incydentalnego) jeżeli dla tej wierzytelności istnieje już tytuł egzekucyjny. Na obszarze mocy obowiązującej ustawy z dnia 17 maja 1898 r. w sprawach sądownictwa niespornego (Dz. U. Rzeszy z 1898 r., str. 339—771) przeciw orzeczeniu wydanemu w tych sprawach służy zażalenie natychmiastowo. W postępowaniu niespornym (incydentalnym) nie ma środka odwoławczego do Sądu Najwyższego.

Art. 4.

(1) Jeżeli wierzyciel przed dniem 31 grudnia 1939 r. zażąda zapłaty długu, służy dłużnikowi prawo spłaty kapitału wierzytelności hipotecznej — nie wyłączając wierzytelności w walutach zagranicznych — listami zastawnymi. Prawo spłaty listami zastawnymi wygasa, jeżeli spłata nie nastąpi do dnia 31 grudnia 1939 r.

(2) Prawo powyższe nie służy dłużnikowi, jeżeli:

a) sąd rozłożył spłatę długu na raty,

b) dług nie był oprocentowany,

c) dłużnik nabył nieruchomość w drodze kupna po dniu 1 lipca 1932 r.

(3) W przypadku, gdy wierzytelność uległa przerachowaniu na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu wierzytelności prywatno-prawnych (Dz. U. R. P. Nr 42, poz. 441), prawo spłaty długu hipotecznego listami zastawnymi może być uchylone przez sąd na wniosek wierzyciela, jeżeli sąd uzna, że zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika pozwalają mu uiścić dług gotowizną. Art. 3 ust. (3) ma odpowiednie zastosowanie.

(4) Warunki i zasady spłaty listami zastawnymi ustali Minister Skarbu w drodze rozporządzeń. Rozporządzenia te ustalą w szczególności, jakimi listami zastawnymi będzie można dokonywać spłat, oraz po jakim kursie wierzyciele będą obowiązani przyjmować listy zastawne. Kurs ten jednak nie może być ustalony tak, aby strata kursowa wierzyciela przekroczyła 25% spłaconej wierzytelności.

Art. 5.

(1) W razie trzymiesięcznej zwłoki dłużnika w uiszczaniu odsetek, nałożonych po dniu 1 stycznia 1938 r., dłużnik traci prawo do ulg, przewidzianych niniejszą ustawą.

(2) Sąd, rozkładając dług na raty, może zarazem orzec rygory na przypadek nieuiszczenia rat w oznaczonych terminach.

Art. 6.

Z ulg przewidzianych ustawą niniejszą korzystają również dłużnicy osobiście odpowiedzialni za wierzytelność hipoteczną.

Art. 7.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Skarbu, każdemu we właściwym zakresie działania.

Art. 8.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

USTAWA O UŁATWIENIACH W ZACIĄGANIU POŻYCZEK W LISTACH ZASTAWNYCH

Art. 1.

(1) Pożyczce instytucji kredytu długoterminowego, udzielonej w listach zastawnych celem spłacenia wierzytelności hipotecznej, służy do wysokości ujawnionego w księdze hipotecznej (wieczystej) zabez-

pieczenie wierzytelności, która może być spłacona, ten sam stopień pierwszeństwa hipotecznego, co wierzytelności spłaconej. Jeżeli hipoteka, zabezpieczająca powyższą wierzytelność, jest wyrażona w walucie zagranicznej, wówczas hipotekę tę przerachowuje się na walutę polską według zasad, ustalonych w rozdziale I rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 czerwca 1934 r. o wierzytelnościach w walutach zagranicznych (Dz. U. R. P. Nr 59, poz. 509), po kursie z dnia poprzedzającego dzień przyznania pożyczki przez instytucję kredytu długoterminowego.

(2) Ujawnienie wierzytelności instytucji kredytu długoterminowego w księdze hipotecznej (wieczystej) nastąpi bez zgody niższych wierzycieli hipotecznych. Zgoda zaś wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność ma być spłacona z pożyczki, jest zbyteczna, jeżeli wykazane będzie, że całkowita spłata jego wierzytelności jest zabezpieczona.

(3) Przepisy artykułu niniejszego nie naruszają dalej idących uprawnień statutowych instytucji kredytu długoterminowego.

(4) Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydania w drodze rozporządzenia szczegółowych przepisów celem wykonania przepisów artykułu niniejszego z uwzględnieniem różnic istniejących na poszczególnych obszarach ze względu na obowiązujące tam ustawodawstwo, rozporządzenie to może również określić, w jaki sposób ma być zabezpieczona spłata wierzyciela hipotecznego, przewidziana w ust. (2).

Art. 2.

Wprowadza się do dekretu Prezydenta Rzplitej z dnia 3 grudnia 1935 r. w sprawie wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych towarzystw kredytowych miejskich (Dz. U. R. P. Nr 88, poz. 543) zmiany następujące:

1) w art. 1 ust. (1) dodaje się zdanie drugie o brzmieniu:

„Przedłuża się o lat dwa i pół okresy umorzenia pożyczek, zabezpieczających listy zastawne“;

2) art. 1 ust. (2) skreśla się:

3) art. 1 ust. (3) staje się ust. (2) i otrzymuje brzmienie:

„Listy zastawne towarzystw kredytowych miejskich wypuszczone na podstawie wierzytelności wymienionych w ust. (1), ulegają umorzeniu na zasadach odpowiadających okresom umorzenia i wstrzymania spłaty kapitału tych wierzytelności. Listy zastawne z oznaczonymi terminami umorzenia powinny być ostemplowane z zaznaczeniem na nich przedłużenia okresu umorzenia o dwa i pół lat“.

4) do art. 5 dodaje się nowy ust. (2) następującej treści:

„Upoważnia się Ministra Skarbu do zmiany w czasie od dnia

1 stycznia 1939 r. terytorialnego zakresu działania poszczególnych towarzystw kredytowych miejskich w drodze rozporządzenia".

Art. 3.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Skarbu, każdemu we właściwym zakresie działania.

Art. 4.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

ODPISANIE NA AMORTYZACJĘ BUDYNKÓW PRZY WYMIARZE PODATKU DOCHODOWEGO.

Art. 6 ustawy o podatku dochodowym przewiduje prawo płatnika do corocznego prawidłowego odpisania na zużycie budynków, przy czym, jak wynika z rozporządzenia wykonawczego do tejże ustawy, odpisania te powinny odpowiadać rzeczywistemu zmniejszeniu się wartości, jakiemu uległy budynki w okresie, miarodajnym do wymiaru podatku. Wspomniane rozporządzenie Ministra Skarbu stanowi ponadto, iż zużycie budynków ustala się w stosunku procentowym do kosztów nabycia lub wytworzenia przedmiotu, że w razie trudności w ustaleniu tej wartości władza wymiarowa winna posiłkować się inną zbliżoną wartością, jak suma szacunku ubezpieczenia od ognia z dodatkiem 10% za fundamenty, w ostatecznym zaś razie szacunkiem ustalonym przez biegłych. Ponadto rozporządzenie przewiduje, że raz przyjęta lub ustalona wartość przedmiotu jest podstawą odpisań z tytułu amortyzacji w latach następnych.

Przez szereg lat władze wymiarowe stosowały przepis art. 6 ustawy o podatku dochodowym w ten sposób, że odliczały na amortyzację 1% od ostatniego, aktualnego szacunku ubezpieczeniowego budynków, podwyższonego o 10% tytułem równowartości fundamentów.

Zasadnicze zmiany w tej dziedzinie wprowadził okólnik Ministra Skarbu z dnia 18 listopada 1936 r. L. D. V. 24674/2/36, który, interpretując cytowane wyżej postanowienia ustawy i rozporządzenia wykonawczego, spowodował radykalny zwrot w praktyce władzy wymiarowej. Okólnik ten wyjaśnia, iż zasadniczo podstawę amortyzacji stanowi cena

nabycia lub koszt wytworzenia amortyzowanego budynku, przy czym, jeżeli cena nabycia, poniesiona przez obecnego właściciela, wyrażona jest w walutach b. państw zaborczych lub w markach polskich, należy zapłaconą cenę kupna przeliczyć na złote według relacji miarodajnej dla przerachowania zobowiązań prywatno-prawnych, a podanej w § 2 rozporządzenia Prezydenta z dn. 14 maja 1924 r. (t. zw. „lex Zoll"). W wypadku, gdy nieruchomość nabyta została nie drogą kupna — sprzedaży, lecz spodkobrania, miarodajny dla obliczenia amortyzacji jest szacunek, ustalony przy wymiarze podatku spadkowego. Wreszcie, gdy ustalenie wartości nieruchomości nie da się ustalić jednym ze sposobów wyżej przedstawionych, w grę wchodzi ubezpieczenie od ognia (z dodatkiem — 10% na fundamenty), a mianowicie: pierwsze oszacowanie budynków po ich postawieniu, w wypadku zaś gdy budynki postawione zostały przed rokiem 1924 — szacunek ubezpieczeniowy z r. 1924. W ostatecznym razie, gdy i tą drogą ustalenie szacunku jest niemożliwe lub niewskazane, należy ustalić wartość budynków przy udziale biegłych, którzy winni wyprowadzić wartość obiektu na podstawie danych z okresu jego nabycia lub wytworzenia. Wreszcie okólnik zawiera znamienne postanowienie. że nie należy kwestionować podstawy amortyzacji, która była uwzględniana dotychczas przy poprzednich wymiarach podatku dochodowego, jeżeli wysokość tej podstawy nie odbiega w sposób zbyt rażący od zasad ustalonych w okólniku.

Zastosowane w realnych przypadkach postanowienia powołanego okólnika Ministra Skarbu, okazały się niesłusznymi i krzywdzącymi płatnika. Dotyczy to w pierwszym rzędzie przerachowania na złote według relacji, podanej w „lex Zoll", cen nabycia w markach polskich, które to szacunki umowne okazały się znikome w porównaniu z rzeczywistą wartością w dacie nabycia przy uwzględnieniu ówczesnej koniunktury oraz siły nabywczej pieniądza, z drugiej strony nierealnymi i niewspółmiernymi z wartością obiektów okazały się i szacunki ubezpieczeniowe od ognia z roku 1924, albowiem w roku tym szacunki były niezmiernie niskie, oparte przy tym na relacji 1 rb. = 1 zł.

Przesłanki te skłoniły Ministerstwo Skarbu do wydania nowego okólnika z dnia 15 lipca 1937 r. L. D. V. 22116/2/37 (Dz. Urzęd. Min. Skarbu Nr 19 poz. 664), który

wprowadził zmiany, idące w dwóch kierunkach: i tak, przerachowanie na złote według relacji „lex Zoll“ dotyczy jedynie szacunków umownych wyrażonych w walutach b. państw zaborczych, a nie w markach polskich, następnie, szacunek ubezpieczeniowy od ognia z r. 1924 również nie jest miarodajny w wypadkach, gdy nieruchomość nabyta została w markach polskich. Oszacowanie budynków w przytoczonych przypadkach winno nastąpić za pośrednictwem biegłych, szacunek ubezpieczeniowy od ognia jest zaś miarodajny jedynie, gdy jest to pierwsze oszacowanie po wybudowaniu.

Wspomniany okólnik Ministerstwa Skarbu rozbudował znakomicie instytucję biegłych i stworzył warunki, umożliwiające objektywne, zgodne z koniunkturą gospodarczą z okresu nabycia nieruchomości, w szczególności zaś z realnymi stosunkami ekonomicznymi na rynku nieruchomości, szacowanie budynków.

Niestety, dotychczasowa, dość krótka zresztą, praktyka w tej dziedzinie nie usprawiedliwiła dostatecznie pokładanych w instytucji biegłych nadziei. Nie ulega wątpliwości, że opinia biegłych w interesującej nas dziedzinie winna być wszechstronnie i źródłowo uzasadniona i nawiązana, zarówno do szacunku technicznego, jak wartości rynkowej, jak wreszcie do przychodu z nieruchomości. Tymczasem, z reguły opinie te pozbawione są w ogóle uzasadnienia, a nadomiar złego oględziny obiektu dokonywane są w nieobecności płatnika, który tym samym pozbawiony jest możności udzielenia jakichkolwiek wyjaśnień.

Pewnego rodzaju obroną, służącą w tego rodzaju przypadkach płatnikowi jest, przewidziane w art. 67 § 1 Ordynacji Podatkowej, prawo żądania przesłuchania biegłego pod przysięgą w sądzie grodzkim, przy czym w czasie takiego sądowego przesłuchania płatnik ma prawo stawiania biegłemu pytań, uzyskując tą drogą kontrolę nad zasadnością jego opinii.

Kończąc uwagi w przedmiocie odliczenia na amortyzację budynków w świetle ostatnich wyjaśnień Ministerstwa Skarbu, stwierdzić należy, że nadal istnieją w tej materii nader poważne wątpliwości, że w szczególności pod znakiem zapytania jest praktyka władz skarbowych, szacujących z osobna i według odmiennych zasad poszczególne części nieruchomości (np. jedną część na podstawie ceny nabycia

w rublach, drugą na podstawie szacunku spadkowego, trzecią zaś na mocy opinii biegłych, przy czym wszystkie te szacunki bardzo wydatnie od siebie się różnią), że przeto niezbędna jest dalsza ingerencja Ministerstwa Skarbu celem ujednolicenia rozbieżnej praktyki urzędów skarbowych i ustabilizowania stosunków w tej dziedzinie.

Nie może podlegać najmniejszej wątpliwości, że wspomniane wyżej okólniki władzy centralnej miały na celu jedynie uporządkowanie stosunków w przedmiocie odliczeń na amortyzację, nie mogą więc stać się powodem do sztucznego powiększenia dochodu, podlegającego opodatkowaniu, przez wydatne zmniejszenie odpisania na zużycie.

N.

ORZECZENIE NADZW. KOM. ROZJEMCZEJ DLA DOZORCÓW NA R. 1937/38.

Od 1 lipca 1937 r. obowiązuje w Warszawie nowe orzeczenie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej dla dozorców domowych. Treść tego orzeczenia jest zapewne ogólnie znana. Tu pragniemy tylko zwrócić uwagę naszym czytelnikom na ważniejsze zmiany, jakie wprowadziło nowe orzeczenie w porównaniu z orzeczeniem na r. 1936/37 i orzeczeniami poprzednimi.

Przede wszystkim uderza nas w § 1 orzeczenia brak wzmianki o „dozorcach placów“, o których mówiły dawniejsze orzeczenia, a zatem nowe orzeczenie obejmuje tylko dozorców domowych w ścisłym tego słowa znaczeniu.

Dalej pominięto przepis, zamieszczany zwykle w dotychczasowych orzeczeniach N. K. R., że zawarcie umowy z dozorcą może nastąpić nie tylko ustnie lub na piśmie, lecz także przez „dopuszczenie w charakterze dozorcy domu do pracy w ciągu 7 dni“. Przepis ten bywał w praktyce różnie interpretowany, stając się źródłem częstych nieporozumień między właścicielami domów a dozorcami. To też dobrze się stało, że został on z obecnego orzeczenia usunięty. Zresztą, zdaniem naszym, był on zupełnie zbędny, gdyż w materii zawierania umów winny obowiązywać ogólne zasady prawa cywilnego.

Do istotniejszych zmian wprowadzonych przez nowe

orzeczenie należy przedłużenie okresu „próbnego“ do 1 miesiąca, podczas gdy według dotychczasowych orzeczeń mógł wynosić najdalej 2 tygodnie. Wprowadzenie dłuższego okresu „próbnego“ jest niewątpliwie korzystną dla właścicieli domów inowacją, jednakże jeszcze nie dostateczną, okres próbny wymaga bowiem dalszego przedłużenia.

W nowym orzeczeniu nie znajdujemy postanowienia § 8 daw. orzeczenia z r. 1936/37, według którego właściciel domu przy wynagrodzeniu dozorcy do 50 zł. miesięcznie pokrywał całość świadczeń na ubezpieczalnię społeczną i podatek dochodowy, przy wynagrodzeniu od 50 do 100 zł. — połowę tych świadczeń, zaś ponad 100 zł. — według ogólnych przepisów, w tej mierze obowiązujących. Zatem obecnie opłacanie świadczeń za dozorcę odbywa się według ogólnych przepisów, bez względu na wysokość pobieranego wynagrodzenia *).

W dotychczasowych orzeczeniach N. K. R. figurował przepis, stanowiący, że „indywidualne umowy pracy, zawierające warunki mniej korzystne dla pracownika, niż przewiduje orzeczenie, ulegają na żądanie dozorcy domowego zastąpieniu przez warunki, ustalone przez to orzeczenie“ (zob. § 3 orzeczenia na r. 1936/37). Obecnie obowiązujące orzeczenie przepisu tego nie zawiera, natomiast § 11 tegoż orzeczenia między innymi stanowi: „Niższe wynagrodzenia wypłacane dotąd na zasadzie indywidualnych umów ulegają podwyżce do wysokości ustalonej w niniejszym orzeczeniu w ciągu 10-ciu miesięcy, począwszy od dnia 1 lipca 1937 r. o 1/10 część tej różnicy w każdym miesiącu tak, aby na dzień 1 kwietnia 1938 roku wynagrodzenia wynosiły pełną stawkę, określoną w niniejszym orzeczeniu“.

Z zestawienia obecnego orzeczenia z dawnymi wynika pogorszenie sytuacji właścicieli nieruchomości na korzyść dozorców. Dotychczas zmiana warunków mniej korzystnych na warunki ustalone w orzeczeniu N. K. R. mogła nastąpić tylko na żądanie dozorcy, przy czym zmiana taka mogła obowiązywać tylko na przyszłość, tj. od czasu zgłoszenia żądania, nie zaś wstecz za czas przed zgłoszeniem żądania.

---

*) Zob. art. 219 i 220 Ustawy z 28 marca 1933 r. o ubezpieczeniu społecznym (Dz. U. 51/33 r. poz. 396) i art. 43 ustawy o podatku dochodowym (Dz. U. 2/36 poz. 6).

Obecnie warunki ustalone w orzeczeniu N. K. R. zyskują moc obowiązującą z samego prawa od 1 lipca 1937 r. bez uprzedniego żądania dozorcy, skierowanego do właściciela domu. Wszelkie zatem umowy co do wysokości wynagrodzenia są nieważne i dozorca w każdej chwili może domagać się od właściciela podwyżki zgodnie z zasadą § 11 cyt. orzeczenia. Jedyny wyjątek zachodzi, jeżeli chodzi o umowy indywidualne, przewidujące co najmniej 300 zł. miesięcznego wynagrodzenia. Umowy takie są ważne pod warunkiem jednak, że będą zawarte na piśmie. *ab.*

(Dalszy ciąg w następnym numerze).

Z ORZECZNICTWA SĄDOWEGO.

Zaleganie z odsetkami a uchylenie moratorium hipotecznego.

Jeżeli odsetki płatne są miesięcznie, warunkiem dopuszczalności wypowiedzenia kapitału na podstawie przepisu art. 8 ustawy z dnia 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych (Dz. U. poz. 213) jest zaleganie choćby z jedną ratą miesięczną odsetek ponad 3 miesiące, nie zaś zaleganie z zapłatą odsetek co najmniej za 3 miesiące.

(S. N. 27.XI.36. C. III. 1908/36) Zb. Urz. 366/37.

Z uzasadnienia:

Art. 8 wyraźnie stanowi, że przedterminowe wypowiedzenie kapitału jest dopuszczalne, jeżeli dłużnik zalega z zapłatą odsetek, należnych za czas od dn. 1 kwietnia 1933 r. dłużej niż 3 miesiące, innymi słowy, jeżeli dłużej niż 3 miesiące jest w zwłoce z zapłatą odsetek, należnych po dn. 1 kwietnia 1933 r. Jeżeli więc odsetki są płatne w ratach kwartalnych, to wierzyciel może wypowiedzieć kapitał przedterminowo dopiero wtedy, gdy dłużnik w ciągu trzech miesięcy po terminie płatności nie uiści zapadłej za czas po dn. 1 kwietnia 1933 r. raty. — Gdy raty odsetek są płatne miesięcznie, wierzyciel nie mógłby wypowiedzieć kapitału z powodu niezapłacenia jednej, dwóch, a nawet trzech rat.

Dozorca domu.

a) Przepis art. 476 k. z., że nabywca zakładu pracy mocą samego prawa wstępuje w stosunki, wynikające z umów

o pracę, ma zastosowanie także do dozorców domowych w razie zbycia domu.

b) Uregulowanie stosunku pracy przez orzeczenia Nadzwyczajnych Komisyj Rozjemczych do załatwiania zatargów zbiorowych pomiędzy właścicielami nieruchomości miejskich a dozorcami domowymi lub przez umowy zbiorowe wyłącza — podobnie jak ustawa szczególna — stosowanie przepisów k. z. o umowie o pracę w przedmiotach, uregulowanych tymi orzeczeniami lub umowami zbiorowymi.

(S. N. 12.XII.1936 C. II. 1751/36). Zb. Urz. Nr 258/37, zesz. VII/37, str. 639.

Charakter prawny umowy z administratorem domu.

1) Umowa, mocą której właściciel realności miejskiej porucza komuś zarząd tej realności, chociaż za wynagrodzeniem, płatnym periodycznie, nie jest umową o pracę, lecz umową zlecenia.

Z uzasadnienia:

Stosunek pracy zachodzi w razie umownego zobowiązania się do odpłatnego świadczenia oznaczonej ilości pracy. Nabytą stąd ilością pracy pracodawca może swobodnie dysponować w granicach umowy i ustawy, zaś pracownik podlega tej dyspozycji, jako zależny od pracodawcy co do pracy, jaką odpłatnie pozbył (art. 441 k. z.). Ta cecha istotnie różni umowę pracy od zlecenia, którego przedmiotem jest dokonanie określonej czynności, nie zaś praca sama, jako taka (art. 448 k. z.). Miesięczne wynagrodzenie powoda nie dowodzi umowy o pracę, gdyż także zlecenie może być odpłatne (art. 500 k. z.).

(4.I.1937. C. II 2073/36). Zb. Urz. Nr. 296/37, zesz. VIII/37, str. 726.

2) Administrator domu nie podlega obowiązkowi ubezpieczenia w myśl rozp. Prez. Rzplitej z 24.XI.1927 r. (poz. 911 Dz. Ust.), jeżeli praca jego opiera się tylko na umowie zlecenia.

(N. T. A. 27.X.1936, l. rej. 6419/35). O. P. A. 1715/37.

Odpowiedzialność współwłaścicieli za podatek od nieruchomości.

Ustawa o państwowym podatku od nieruchomości nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli opodatkowanej nieruchomości za cały podatek, należny od tej nieruchomości.

Z uzasadnienia:

Skoro zaś w myśl § 889 ust. cyw. poza przypadkami w ustawie podanymi odpowiada każdy spośród kilku współdłużników rzeczy podzielnej tylko za swój udział, brak przepisu o solidarnej odpowiedzialności współdłużników podatku od nieruchomości musi mieć ten skutek prawny, iż każdy ze współwłaścicieli odpowiada tylko za tę część podatku, jaka przypada na niego w stosunku do jego udziału we własności.

Kwestia ewentualnej odpowiedzialności rzeczowej z obciążonej podatkiem nieruchomości nie wchodzi w niniejszej sprawie w grę, egzekucja skierowana była bowiem nie na tę nieruchomość, lecz na osobisty majątek skarżącego.

Zaskarżona decyzja tedy, o ile nią odmówiono skarżącemu ograniczenia egzekucji do części podatku, przypadającej na niego w stosunku do jego udziału we własności, jest niezgodna z ustawą.

(N. T. A. 13.V.1936, l. rej. 3882/33). Zb. Wyr. 1936 r. Nr 1198 dział S.

Odpisanie na zużycie nieruchomości.

W celu obliczenia odpisania na zużycie należy za wartość pieniężną domu uważać koszt jego wybudowania, a jeśli nie został on wybudowany przez płatnika, faktyczny koszt nabycia przez płatnika.

(N. T. A. 28.X.1936, l. rej. 3136/34). O. P. A. 1813/37.

Podstawę odpisań na zużycie przedmiotów u osób, które nabyły je w drodze spadkobrania, stanowi ich wartość w chwili otwarcia spadku.

(Wyr. N. T. A. z 30/IV 1937, l. rej. 5261/35) Głos Sądownictwa Nr. 1/38.

Dzierżawcy nie służy prawo do odpisań na zużycie dzierżawionych przedmiotów.

Z uzasadnienia:

Dla dzierżawcy źródłem dochodu są prawa dzierżawne, przysługujące mu na własności osób trzecich — wchodzące więc w skład tej własności budynki są częścią źródła dochodu wydzierżawiającego, a nie dzierżawcy. Z tego powodu przepis § 30 rozp. wykon. (poz. 298/21 Dz. Ust.)*) wyklucza potrącenie odpisów na zużycie tych przedmiotów, które nie są własnością dzierżawcy, od dochodu dzierżawcy.

(N. T. A. 2.V.1935, l. rej. 2631/32). O. P. A. 6/37, poz. 1803, str. 408.

KRONIKA

Zmiana przepisów o ulgach dla nowych budowli.

Rząd opracował projekt zmiany ustawy o ulgach dla nowowznoszonych budowli. Projekt przewiduje ograniczenie tych ulg w tym kierunku, aby obejmowały one tylko domy o mieszkaniach mniejszych do 3-ch izb. Budowa większych domów nie będzie na przyszłość korzystać z ulg. Kredyty na budowę małych mieszkań nie będą mniejsze w r. b. od zeszłorocznych, wyniosą one około 23 mil. zł.

Podwyżka składek ubezpieczeniowych.

Z dniem 1 stycznia 1938 r. wygasły: Dekret Prez. Rzplitej z 14 stycznia 1936 r. o czasowym obniżeniu składek emerytalnych dla robotników i pracowników umysłowych oraz Rozp. Min. Opieki Społ. z 24 stycznia 1936 r. o obniżeniu składek na ubezpieczenie od wypadków w zatrudnieniu i od chorób zawodowych. Poczynając więc od dnia 1 stycznia 1938 r., składki obniżone powyższymi rozporządzeniami wracają do dawnej normy.

Zaległości podatkowe.

Z dniem 31 marca 1938 r. upływa termin odroczenia zaległości podatkowych, objętych ulgami na podstawie Rozp. Min. Skarbu z 15 kwietnia 1935 r. (Dz. U. 29 poz. 225 z późn. zmianami). Po upływie tego terminu urzędy skarbowe przystąpią do przymusowego ściągania tych spośród odroczonych zaległości, które nie zostały zlikwidowane w okresie odroczenia.

---

*) § 28 ust. 2 p. 6 rozp. wykon. poz. 301/36 Dz. Ust.

Usuwanie nieczystości.

Rada Ministrów uchwaliła opracowany przez Min. Spraw Wewn projekt zmiany Rozp. Prez. Rzplitej z 16 marca 1928 r. o usuwaniu nieczystości i wód opadowych. Projekt przewiduje nadanie gminom prawa wyłączności na usuwanie nieczystości stałych, t. j. wywóz śmieci. Jak wiadomo, obowiązujące Rozporządzenie zapewniło gminom prawo wyłączności tylko na budowę i eksploatację sieci kanalizacyjnych. Według projektu, środków pieniężnych na inwestycje, potrzebne do wywozu śmieci, mają dostarczyć opłaty, nakładane przez gminy na właścicieli nieruchomości. Projekt zawiera niebezpieczeństwo zmonopolizowania wywozu śmieci w rękach gmin miejskich i znacznego podwyższenia kosztów tego wywozu.

Projekt zmiany ustawy drogowej.

Związek Miast Polskich opracował projekt zmiany ustawy drogowej z 1920 r. i ustawy o tymczas. uregul. finansów komun. z 1923 r. Projekt przewiduje, że miasta, wydzielone z powiatów, miałyby prawo wprowadzenia specjalnych opłat drogowych (na budowę i utrzymywanie ulic i placów) w wysokości 50% dotychczas dopuszczalnego obciążenia z tytułu dodatków komunalnych do podatków: gruntowego, przemysłowego oraz od nieruchomości, przy czym podlegałyby im także nieruchomości wolne od podatku na podstawie ustawy o rozbudowie miast.

Zmiana ustawy o wykupie gruntów przez dzierżawców.

Sejm uchwalił zmianę ustawy z 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach. Nowela przewiduje bonifikatę dla dzierżawcy w wysokości 1½% za każdy rok posiadania gruntu, na którym wzniesione są budynki. Bonifikata ta nie może być jednak większa, jak 70% ceny wykupu, ustalonej bądź umownie, bądź wyrokiem sądowym. Ponadto nowela przedłużyła termin spłaty do 14 lat i obniżyła oprocentowanie reszty niezapłaconej ceny wykupu z 5% na 3%.

Zmiany ustawy o opłatach stemplowych.

Sejm uchwalił ustawę o opłatach stemplowych i sądowych, związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. W porównaniu z przepisami dotychczasowymi w pierwszym rzędzie na podkreślenie zasługuje obniżenie opłat stemplowych z 4% na 1% oraz opłat hipotecznych. Ustawa, jak wynika z uzasadnienia projektu rządowego i dyskusji sejmowej, ma na celu ułatwianie zawierania odnośnie do nieruchomości tranzakcji w formie notarialnej, jedynie ważnej — zgodnie z art. 82 Prawa o notariacie.

Ograniczenie opodatkowania na rzecz samorządu.

Minister Spraw Wewnętrznych w okólniku do wojewodów, starostów i prezydentów miast ustalił zasady polityki budżetowej samorządu terytorialnego na okres 1938—39, wyjaśniając jednocześnie, że nie powinny, mimo pewnego poprawienia się sytuacji ekonomicznej, ulec podwyższeniu samoistne daniny komunalne. Równocześnie okólnik ten zapowiada wniesienie do Sejmu projektu ustawy o specjalnych opłatach drogowych w miastach wydzielonych z powiatu. Opłaty te mają być przede wszystkim pobierane od nowych budowli.

Zebrania w Towarzystwach Kredytowych.

Dnia 8 lutego r. b. odbędzie się zwyczajne zebranie pełnomocników Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy. Na porządku dziennym poza uchwaleniem preliminarza dochodów i wydatków na r. 1938 oraz wyborem członków Komitetu Nadzorczego znajduje się sprawa zmian statutu Towarzystwa.

W Towarzystwie Kredytowym m. Łodzi odbyły się w dniach 9 i 16 stycznia wybory pełnomocników.

Urządzenia kanalizacyjne w Łodzi.

Koszty budowy urządzeń kanalizacyjnych w Łodzi do dnia 1 kwietnia 1937 r. wyniosły zł 34.392.498. Na tę datę na terenie tego miasta ogólna ilość skanalizowanych nieruchomości wynosiła 1.811.

Od Wydawnictwa.

Wydawnictwo nasze prowadzić będzie następujące działy ogłoszeniowe, a mianowicie:

1) Kupno-sprzedaż nieruchomości.
2) Materiały budowlane i remontowe.
3) Administracja domu (posady poszukiwane i zaofiarowane).

GWARANTKĄ NIEPODLEGŁOŚCI PAŃSTWA JEST SILNA ARMIA i FLOTA. POPIERAJ FUNDUSZ OBRONY MORSKIEJ.

Redaktor odpowiedzialny — S. Cypin. Wydawca — H. Wajner.

Ceny ogłoszeń: Cała strona (wymiar 170 mm. × 100 mm) 200 zł. ½ strony — 110 zł., ¼ str. — 60 zł., ⅛ str. — 35 zł.

Drukarnia „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.